

规划设计条件告知书

案卷编号：博罗县 2024（储备）26 号

项目地点：博罗县福田镇

发卷日期：2024-11

编制单位：博罗县自然资源局



目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 其他要求

图则

文 本

第一章 总则

第一条 本《告知书》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《告知书》。本《告知书》包括《文本》和《图则》两部分，必须同时使用。

本《告知书》已按规定程序于 2024 年 11 月 14 日经第十七届博罗县政府国土空间规划委员会第六十三次会议（2024-18 次）审议通过并经县人民政府批准。

第二条 编制本《告知书》的依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《广东省城乡规划条例》

《广东省城市控制性详细规划管理条例》

《惠州市城乡规划管理技术规定（2023）》

《惠州市推进 5G 基站和智慧杆建设工作方案》

《惠州市绿色建筑发展专项规划》（2016-2035）

《博罗县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

第三条 本《告知书》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 本用地位于博罗县福田镇，用地编号为博罗县 2024（储备）26 号，用地面积3275平方米，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况：详见《图则》

第三章 规划设计要求

第六条 用地规划要求

本《告知书》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第七条 用地性质：090105(公用设施营业网点用地)，土地兼容性为零售商业用地（090101）、餐饮用地（090103）。

第八条 开发强度及相关要求

主要技术经济指标：计算指标用地面积为 3275 平方米，计容积率建筑面积≤3275 平方米，容积率≤1.0，建设等级是二级。（详见《图则》）

建筑首层如架空作为开敞式公共停车或公共开敞空间，其面积不计入计容积率建筑面积，但其建筑高度和层数须计入建筑高度和层数指标；建筑物的地下室如用作停车、人防和配套设备用房，其面积不计入计容积率建筑面积。

第九条 配套设施要求

（一）市政基础设施设计要求：

1. 本用地的排水设计应实施雨污分流，排水设计方案应当征求相关部门意见。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接，管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

2. 该项目在开发建设时，应按照《惠州市城乡规划管理技术规定（2023）》及通信主管部门相关要求开展通信基础设施建设或预留。

（二）本用地须严格按照《配套设施一览表》配套建设有关设施，《配套设施一览表》中所列的配套设施不得减少数量和压缩规模，并应在总平面及建筑设计方案中明确具体位置。

第十条 道路交通要求

（一）出入口控制：本用地出入口位置及有关限制详见《图则》。

（二）场地及建筑设计须符合《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求。

第十一条 建筑间距要求：应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

第十二条 建筑红线要求：临规划城市道路一侧多层建筑红线与道路红线之间用地的使用，应服从城市规划建设的需要。详见《图则》。

第十三条 建筑设计要求

（一）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附

着于建筑外墙上的抽油烟机、排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（二）鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料。

（三）本项目建设应按照《惠州市住房和城乡建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围的通知》（惠市住建函〔2023〕11 号）的要求执行。

（四）本项目应按照《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）、《广东省绿色建筑条例》、《广东省绿色建筑设计规范》（DBJ/T15-201-2020）、《关于推进我县绿色建筑发展的通知》（博住建函〔2021〕191 号）等文件的要求，全面执行基础级及以上绿色建筑标准。

第四章 其他要求

第十四条 用地出让要求

（一）本用地须在妥善解决现有附着物的拆迁、补偿等问题后，以规划划分的地块为基本单位公开出让。

（二）本用地必须具备施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。

第十五条 本项目须按照住房和城乡建设部印发的《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》《惠州市城乡规划建设技术规定（2023 年）》等文件和技术标准规范的要求进行规划设计和建设。

第十六条 本《告知书》的解释权归博罗县自然资源局。

第十七条 发卷日期超过一年尚未使用的《告知书》，须经博罗县自然资源局核实后方可使用。

编制单位：博罗县自然资源局

审定：张林 2024 年 11 月

审核：张林 2024 年 11 月

校对：张林 2024 年 11 月

设计：李连喜 2024 年 11 月

博罗县2024（储备）26号用地规划设计要点图

区域位置图

地址：博罗县福田



图例

- ▲

机动车出入口
- △

人流出入口
- 道路红线
- 计算指标用地界线
- 道路中心线
- 多层建筑红线

博罗县自然资源局

规划预审专用章

- 说明：
1. 图则尺寸均以米计，坐标系统为2000国家大地坐标系，中央子午线114度。
 2. 临规划城市道路一侧多层建筑红线与道路红线之间用地的使用，应服从城市规划建设的需要。
 3. 加油站、充电站及相关配套设施的规划与建设须符合《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）、《电动汽车充电站设计规范》（GB50966-2014）、《成品油零售企业管理技术规范》（SB/T10390-2004）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）以及其他现行的国家、省、市相关规范和技术标准的要求。
 4. 两宗用地地上建筑已建成，作为从莞高速公路服务区经营性设施已取得广东省发展和改革委员会（粤发改交（2009）1227号）、广东省交通运输厅（粤交基（2010）10号）批复文件。
 5. 不得建设与加油站及其配套设施无关的建筑物或构筑物。
 6. 两宗地块应与从莞高速公路及服务其它配套设施统一开发建设，且应统一出让。

规划控制指标一览表

地块编号	用地用海分类代码	规划用地性质	用地兼容性	计算指标用地面积 (m²)	容积率	计容积率建筑面积 (m²)	建设等级	经营品质	适建性
博罗县2024（储备）26号	090105	公用设施营业网点用地	090101（零售商业用地） 090103（餐饮用地）	3275	≤1.0	≤3275	二级	汽油、柴油	加油、加气、加氢站及其配套设施； 高速公路服务区商业用地及其配套设施

博罗县自然资源局

项目名称

博罗县2024（储备）26号
用地规划设计要点图

审定	张东志	审核	陈	图则
校对	林	编制	罗	图则

业务号	
图别	
图号	
日期	2024.11